

- ④ 以上から、本件更新料特約は消費者契約法10条により無効であり、消費者契約法施行後に支払われ、または敷金から差し引かれた更新料は不当利得であるとして、被控訴人貸主にその返還を命じた。

(賃貸不動産管理業に与える影響)

本判決は、更新料特約を「一般的に」否定したものではない。個別の契約における取扱につき、消費者契約法の要件に基づき、その趣旨や金額の合理性、手続面での対応を検討し、無効としたものである。特に本件では、契約期間が1年であり、かつ、更新料の額が高額であることなどが判断の際の一つの重要な要素として挙げられている。ただし一方で、貸主の更新拒絶には正当事由が必要であることを前提に更新料の更新拒絶権放棄の対価性という一般的性質を否定するなど、居住用物件の賃貸借契約一般に適用されうる理由が提示されていることには注意が必要である。

(本判決を受けての具体的な対応)

Q1 更新料を無効とする判決が出されたが、今後更新料を特約とした契約の締結は可能か。契約を行ううえでの留意点は何か。

A1 消費者契約法10条に基づく判断は、制度そのものを一般的に否定するような理由づけがない限り、単純に一つの判決の結論を他の事例一般に当てはめることは出来ない。したがって、本判決で本件更新料が無効とされたからといって、今後更新料特約がすべて無効とされるわけではなく、今後も更新料特約を結ぶことは可能である。

ただし、その際には、合理的な金額の設定を行い、当該賃貸借契約が今般問題となった事例の様に過度にいきすぎたものでないことを説明の上、「賃料の前払い」等更新料の趣旨を明確にするなど、契約時に十分な情報提供を行うことが大切である。

なお、国土交通省も、今般の大阪高裁判決を受け、「個別の事案である、一般的に更新料が駄目だと指摘されたわけではない」としながらも「契約の内容を説明し、お互い納得して契約することが重要」と指摘している。

Q2 これから更新を迎える借主がいる。更新料の支払いを拒絶された場合の対応はどうすればよいか。また、更新料の支払い拒絶を理由に貸主からの解約（信頼関係の破壊）は認められるか。

A2 具体的事情に照らし特約が無効とされない限りは支払い義務があり、更新料の支払を請求できる。また、当該更新料が賃貸借契約の重要な要素として組み込まれ、当事者間の信頼関係の基盤をなしている場合には、その不払いは契約解除原因となりうるとした判例がある（最高裁昭和59年4月20日判決。借地にかかる事案）。

Q3 既に支払い済の更新料の返還を求められた。どのように対応すべきか。

A3 消費者契約法10条に基づく判断は、問題とされた制度そのものを一般的に否定するような理由づけがない限り、単純に一つの判決の結論を他の事例一般に当てはめることは出来ない。したがって、本件では事案が異なり、特約は当然には無効ではないとして、直ちに請求に応じる必要はない。契約時の情報提供のあり方等具体的事情を勘案して応ずるか否かを検討していくことになる。